

# Das Ende des Wohnungsbaubooms in Europa

## Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2007

27

Erich Gluch

Der Wohnungsbau in Europa erlebte 2006 und 2007 zwei Spitzenjahre. Nach den Analysen der Euroconstruct-Institute<sup>1</sup> erreichte das Bauvolumen in beiden Jahren jeweils rund 685 Mrd. €. Das ist bereits knapp die Hälfte der insgesamt getätigten Baumaßnahmen. Anhaltend niedrige Zinsen – und damit überaus günstige Finanzierungsbedingungen – sowie zusätzliche Nachfrage aufgrund steigender Haushaltszahlen führten nicht nur zu einer lebhaften Bautätigkeit, sondern auch steigenden Immobilienpreisen. Die einzige Ausnahme bildete lediglich Deutschland. Die in vielen Ländern hohen Immobilienpreise, zusammen mit der deutlich verbesserten Wohnungsversorgung durch die umfangreichen Neubauten in den letzten Jahren, stabilisierten 2007 die Wohnungsbautätigkeit auf hohem Niveau. Die Prognosen für die Jahre 2008 bis 2010 deuten auf eine spürbare Konsolidierung der in einigen Ländern sichtlich überhitzten Märkte hin. Nach rund 2,6 Mill. Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2007 dürften es 2010 rund 250 000 weniger sein. Dabei wird es insbesondere in den Ländern, die die höchsten Wachstumsraten zu verzeichnen hatten, die stärksten Rückgänge geben. Dies sind an erster Stelle Irland und Spanien, wo allein in letzterem in den vier Jahren von 2004 bis 2007 knapp 3 Mill. Wohnungen errichtet wurden.

### Europäisches Bauvolumen peilt 1,5 Billionen-Euro-Marke an

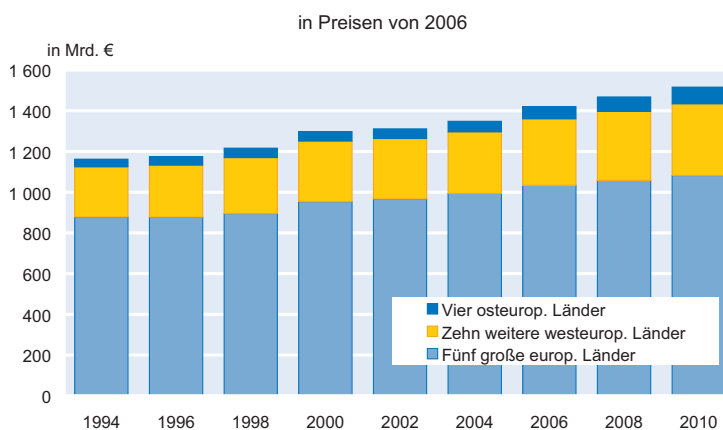
Das Bauvolumen in Europa wächst seit 1994 kontinuierlich. Nach einer ausgeprägten Schwächephase in der ersten Hälfte der neunziger Jahre wurde 1998 erstmals die Marke von 1,2 Bill. € (in Preisen von 2006) übertroffen. Nur drei Jahre später waren es bereits mehr als 1,3 Bill. € und 2006 rund 1,42 Bill. €. Nach den derzeit vorliegenden Prognosen der Euroconstruct-Experten dürften 2010 sogar 1,52 Bill. € erreicht werden (vgl. Abb. 1).

Der mit Abstand größte Teil wird auch weiterhin auf die fünf großen westeuropä-

ischen Länder Frankreich, Deutschland, Italien, Spanien und Großbritannien entfallen. Insbesondere aufgrund der stürmischen Entwicklung in Osteuropa wird ihr Anteil jedoch auch im Verlauf der nächsten Jahre weiter abnehmen. 1994 wurden gerade einmal 31½% des gesamten Bauvolumens der 19 Euroconstruct-Länder in den vier osteuropäischen Ländern Tschechien, Ungarn, Polen und Slowakei erbracht. Nach rund 41½% im vorigen Jahr wird der Anteilswert 2010 schon rund 51½% erreichen. Auch die zehn kleineren und mittleren westeuropäischen Länder Österreich, Belgien, Dänemark, Finnland, Irland, die Niederlande, Norwegen, Portugal, Schweden und die Schweiz werden im Zeitraum bis 2010 ei-

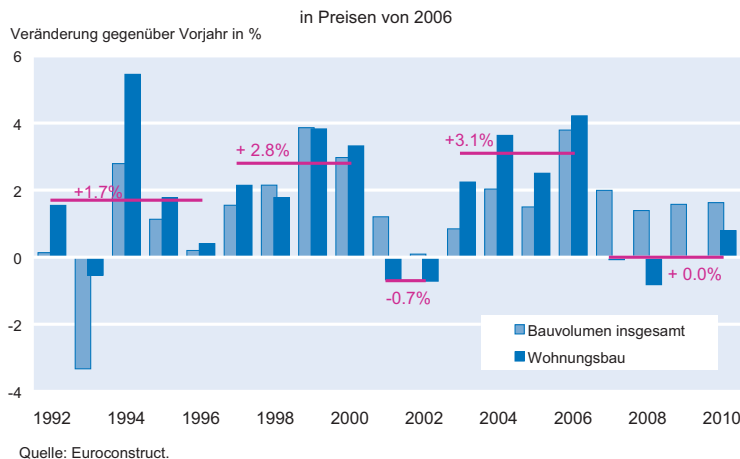
<sup>1</sup> Das europäische Forschungs- und Beratungszentrum »Euroconstruct« wurde 1975 gegründet. In diesem Verbund kooperieren Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobilien-sektor aus 15 westeuropäischen sowie vier mittelosteuropäischen Ländern; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten bilden Konferenzen, die zweimal jährlich an wechselnden Orten in Europa veranstaltet werden. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst die »alten« EU-Länder Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweden und Spanien sowie die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz (insgesamt 15 westeuropäische Staaten); von den vier mittelosteuropäischen »neuen« EU-Ländern sind Polen, Tschechien, Ungarn und die Slowakei vertreten.

Abb. 1  
Bauvolumen in Europa



Quelle: Euroconstruct.

**Abb. 2**  
**Bauvolumen insgesamt und Wohnungsbauvolumen in Europa**



des Wohnungsbauvolumens geben, so dass das realisierte Volumen 2010 – wie bereits 2006 – rund 685 Mrd. € betragen wird.

### Deutlicher Aufwärtstrend im Nichtwohnhochbau und vor allem im Tiefbau

In den beiden anderen Bausparten ist der Trend demgegenüber deutlich aufwärts gerichtet. Dies gilt vor allem für den Tiefbau, der im Prognosezeitraum durchschnittliche Wachstumsraten von rund 3½ bis 4% pro Jahr aufweisen wird. Im Nichtwohnhochbau dürfte das Wachstum mit rund 2½% p.a. im Durchschnitt jedoch etwas moderater ausfallen.

nen »Anteilsgewinn« von 2 Prozentpunkten erzielen (2010: 23% nach 1994: 21%).

Die »Verlierer« sind die fünf großen westeuropäischen Länder mit einem Rückgang von 75½% (1994) auf 71½% (2010). Die Verringerung des Anteilswertes geht jedoch ausschließlich auf das Konto Deutschlands. Der Anteil des Bauvolumens in Frankreich und Italien am gesamten Bauvolumen in den 19 Euroconstruct-Ländern dürfte 2010 mit rund 13½% bzw. 12½% nämlich genauso hoch liegen wie bereits 1994. Großbritannien und Spanien schaffen sogar eine Verbesserung um 1 bzw. 4 Prozentpunkte. Das Bauvolumen in Deutschland wird jedoch, trotz einer sichtlichen Belebung seit 2006, in der Abgrenzung der 19 Euroconstruct-Länder 2010 nur noch einen Beitrag von 16½% erreichen. 1994 und 1995, auf dem Höhepunkt der »Bau-Bonanza« im Gefolge der Wiedervereinigungseuphorie, waren es noch rund 25½% gewesen.

Der Wohnungsbau erlebte in den Jahren 2003 bis 2006 in Europa eine stürmische Wachstumsphase. Das Wohnungsbauvolumen erhöhte sich in diesem Zeitraum im Durchschnitt um 3,1% pro Jahr. Der Wohnungsbau entwickelte sich damit in dieser Zeit zum größten Motor für die gesamte Bau nachfrage, die lediglich um rund 2% p.a. anstieg. Der Nachfrageschub war sogar so kräftig, dass er selbst die Boomphasen in der ersten bzw. zweiten Hälfte der neunziger Jahre mit durchschnittlichen Wachstumsraten von 1,7 bzw. 2,8% pro Jahr in den Schatten stellte (vgl. Abb. 2).

Bereits 2007 begann mit einem kleinen Minus (– 0,1%) die Konsolidierung. Auch im Prognosezeitraum 2008 bis 2010 wird es im Durchschnitt der drei Jahre keine Erhöhung

Noch im Sommer des vorigen Jahres waren die Schätzungen der Experten aus den fünf großen, westeuropäischen Ländern für den Wohnungsbau weniger skeptisch. So wurde bei der vorletzten Konferenz in Prag noch von einem Wachstum in den Jahren 2007 bis 2009 ausgegangen. Mit einem Plus von im Durchschnitt rund 1% (2007) bzw. rund ½% (2008 und 2009) waren die Erwartungen bereits recht zurückhaltend. In Wien drehten sich jedoch für alle drei Jahre die Vorzeichen ins Negative. Lediglich der Ausblick für 2010 weist einen geringen Hoffnungsschimmer auf (vgl. Abb. 3).

Vor allem für Spanien wurden die Schätzungen für alle drei Jahre spürbar herabgesetzt. Aber auch für Deutschland mussten die Prognosewerte für 2007 und 2008 nach unten korrigiert werden. Neben den spanischen, sahen auch die französischen und britischen Kollegen im November 2007 die Entwicklung für 2009 skeptischer als noch im vorigen Sommer.

**Abb. 3**  
**Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in den fünf großen europäischen Ländern**

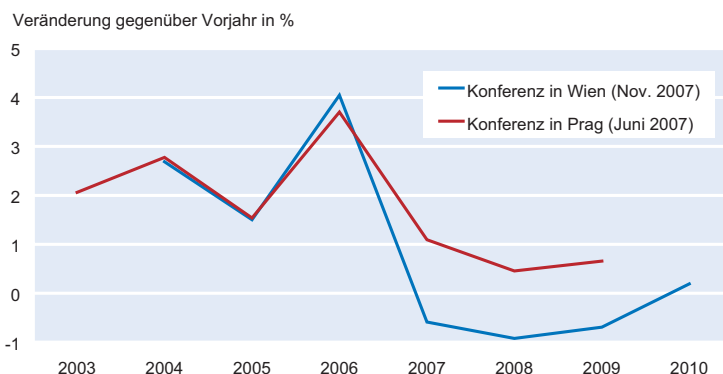


Abb. 4  
Wohnungsbauvolumen in Europa nach Ländern 2006

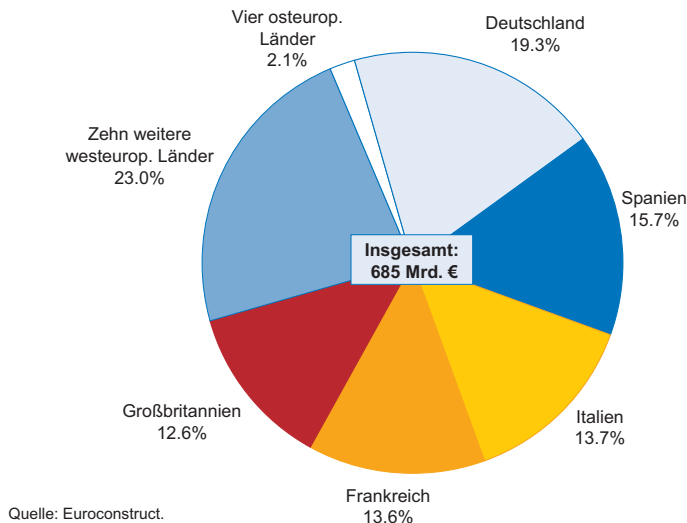
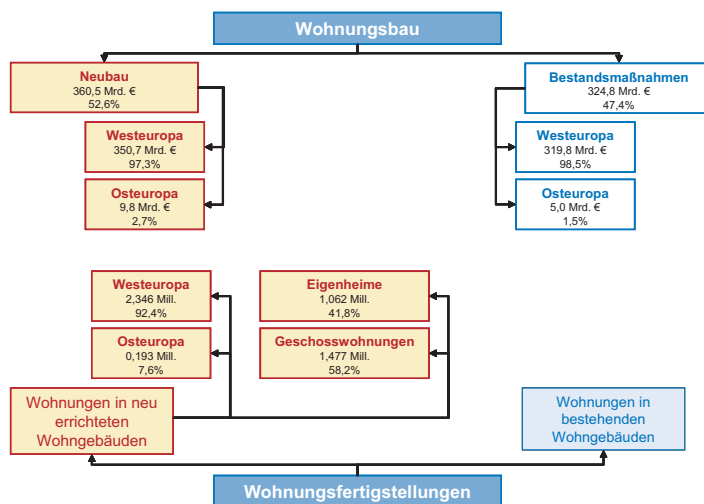


Abb. 5  
Umfang und Struktur des Wohnungsbaus in Europa 2006



Quelle: Euroconstruct.

Trotz der langen Schwächephase der Baunachfrage belegte Deutschland 2006 mit rund 132 Mrd. € bzw. einem Anteil von 19,3% am gesamten Wohnungsbauvolumen (685 Mrd. €) den ersten Platz unter allen 19 Euroconstruct-Ländern (vgl. Abb. 4). Mit deutlichem Abstand folgen Spanien (15,7%), Italien (13,7%), Frankreich (13,6%) und Großbritannien (12,6%) auf den nächsten Plätzen. Drei Viertel der gesamten Wohnungsbauvolumina wurden somit in diesen fünf großen Ländern erbracht. Auf die zehn kleineren und mittleren westeuropäischen Länder entfallen immerhin 23% (157 Mrd. €), auf die vier osteuropäischen lediglich 2,1% (14 Mrd. €).

Bedingt durch den großen Wohnungsbau-boom in Europa in der ersten Hälfte dieses Jahrzehnts sank der Anteil der Baumaßnahmen im und am Wohnungsbestand auf nur noch rund 47,4% im Jahr 2006 (vgl. Abb. 5). Vier Jahre zuvor lag er noch bei 50,5% – und in vier Jahren wird er sogar bei 50,9% liegen. Der mit deutlichem Abstand größte Teil (98,5%) der Altbauerneuerung im weitesten Sinn entfiel dabei mit rund 320 Mrd. € auf die 15 westeuropäischen Länder. Baumaßnahmen im Umfang von lediglich rund 5 Mrd. € wurden in den vier osteuropäischen Ländern erbracht. Diese große Diskrepanz ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Wohnungsbestand in den westeuropäischen Ländern nicht nur wesentlich umfangreicher ist, sondern der Schwerpunkt der Wohnungsbauaktivitäten in Osteuropa eindeutig beim Neubau liegt. Hinzu kommt, dass ein rein monetärer Vergleich auf der Basis amtlicher Devisenkurse die »reale« Entwicklung immer nur verzerrt darstellt. Bei einer Umrechnung mittels Kaufkraftparitäten würde sich das Bild für die osteuropäischen Länder wesentlich günstiger darstellen.

### Neubau eindeutig Schwerpunkt im osteuropäischen Wohnungsbau

Die Wohnungsfertigstellungsdaten geben bereits einen wesentlich besseren Einblick in die »reale« Entwicklung. Danach wurden 2006 in den vier osteuropäischen Ländern 193 000 Wohnungen fertiggestellt, fast 7% der insgesamt 2,54 Mill. Fertigstellungen in Europa. Bei einer Berechnung des Wohnungsbauvolumens für diese neu erstellten Wohnungen mit Hilfe der amtlichen Devisenkurse resultieren dagegen lediglich knapp 10 Mrd. €, was einem Anteil an den gesamten Neubaumaßnahmen von 2,7% entspricht.

Die Zahl der Fertigstellungen dürfte in den 19 Euroconstruct-Ländern 2007 noch einmal zugenommen und fast 2,6 Mill. Wohneinheiten erreicht haben. Die Dynamik steckte dabei in der osteuropäischen Entwicklung. Dort erhöhten sich die Wohnungsfertigstellungen gegenüber dem Vorjahr um rund 35 000 Wohneinheiten bzw. 18,2%. In den 15 westeuropäischen Ländern übertraf das Fertigstellungsniveau 2007 mit 2,37 Mill. Wohneinheiten den Wert des Vorjahres lediglich um knapp 1% (vgl. Tab. 1). Dabei verzeichneten neben Irland (– 12,7%) auch Deutschland (– 9,5%) und Portugal noch spürbare Rückgänge. Ledig-

**Tab. 1****Wohnungsfertigstellungen<sup>a)</sup> in Europa nach Ländern 2006 bis 2010**

	In 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2010/2007
	2006	2007	2008	2009	2010	
Belgien	54,5	55,0	52,1	52,2	53,9	- 2,0
Dänemark	31,0	31,0	31,0	31,0	29,0	- 6,5
Deutschland	219,8	199,0	170,0	183,0	211,0	6,0
Finnland	34,5	34,0	32,0	31,0	30,5	- 10,3
Frankreich	405,0	410,0	410,0	404,0	397,0	- 3,2
Großbritannien	194,1	201,0	196,0	198,0	200,0	- 0,5
Irland	88,2	77,0	60,0	60,0	65,0	- 15,6
Italien	293,4	298,1	286,9	273,5	248,0	- 16,8
Niederlande	72,4	80,0	80,0	80,0	80,0	0,0
Norwegen	28,6	33,0	33,0	31,5	33,0	0,0
Österreich	43,0	44,0	46,0	48,0	49,0	11,4
Portugal	58,4	55,1	53,8	53,6	54,1	- 1,8
Schweden	32,4	34,7	36,4	34,3	34,5	- 0,6
Schweiz	42,0	41,8	40,3	39,4	39,5	- 5,5
Spanien	749,0	775,0	735,0	670,0	570,0	- 26,5
Westeuropa (EC-15)	2 346,3	2 368,7	2 262,5	2 189,5	2 094,5	- 11,6
Polen	114,2	142,0	153,0	167,0	175,0	23,2
Slowakei	14,4	16,0	16,1	16,9	17,5	9,4
Tschechien	30,2	36,7	36,5	34,0	36,0	- 1,9
Ungarn	33,9	33,0	36,0	38,0	40,0	21,2
Osteuropa (EC-4)	192,7	227,7	241,6	255,9	268,5	17,9
Insgesamt	2 539,0	2 596,4	2 504,1	2 445,4	2 363,0	- 9,0

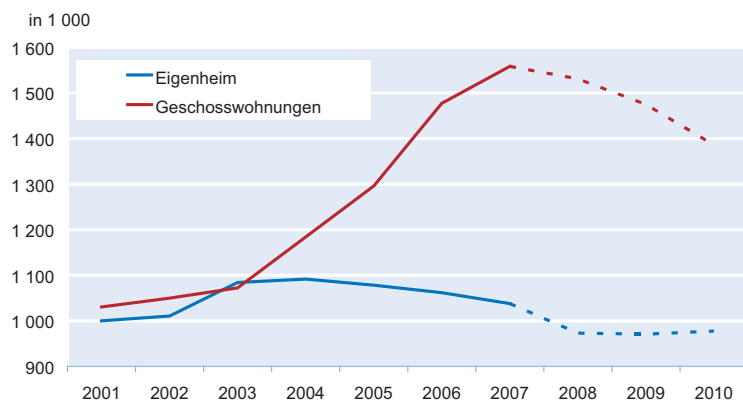
<sup>a)</sup> Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (Ein-, Zwei- sowie Mehrfamiliengebäude).

Quelle: Euroconstruct.

lich in Spanien konnte das Ergebnis sichtlich gesteigert werden (+ 3,5%). Mit 775 000 fertiggestellten Wohnungen wurde ein einsamer Rekord aufgestellt. Rund 30% aller Fertigstellungen in den 19 Euroconstruct-Ländern entfielen damit auf Spanien. Jede dritte in Westeuropa neu errichtete Wohnung wurde in Spanien gebaut.

Ein Blick auf eine nach Gebäudearten differenzierende Darstellung der Wohnungsfertigstellungen zeigt sehr schön, wie sich Boomphasen im Wohnungsbau entwickeln. Danach lie-

gen die Wohnungsfertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit Jahren nahezu kontinuierlich in einer relativ engen Bandbreite von 1,0 bis 1,1 Mill. Wohnungen (vgl. Abb. 6). Selbst im »Spitzenjahr« 2004 wurden nur 1,09 Mill. Wohnungen in Eigenheimen fertiggestellt, und 2009 dürfte dieser Wert auf 0,97 Mill. schrumpfen. Die boomhafte Entwicklung spielt sich lediglich im Bereich des Geschosswohnungsbaus ab. Hier kletterten die Fertigstellungszahlen von 1,07 Millionen im Jahr 2003 auf 1,56 Millionen im Jahr 2007. In gerade einmal vier Jahren wurde somit das Fertigstellungsergebnis um 45% erhöht.

**Abb. 6****Wohnungsfertigstellungen in Europa**

Quelle: Euroconstruct.

### Kräftig gesunkene Langfristzinsen in den südeuropäischen Ländern

Der Wohnungsbauboom der letzten Jahre wurde in Europa vor allem durch günstige Finanzierungskonditionen und – im Verlauf verstärkt – durch steigende Immobilienpreise entfacht. Vor allem Spanien und Italien, aber auch Irland und Portugal wurden dabei von einem Sondereffekt zusätzlich stimuliert. In diesen vier Ländern, die heute der Eurozone angehören, lagen nämlich Mitte der neunziger Jahre die langfristigen Zinsen mit rund 12% fast doppelt so hoch wie in Deutschland. Bis zum Jahr 2000 erfolgte eine starke Konvergenz – begleitet von einem Rück-

gang der Zinsen auf 6%. Bis 2005 sanken die Zinsen sogar noch tiefer auf nur noch rund 3 1/2%.

In den Jahren 2002 bis 2006 erfreuten sich alle Haushalte in Europa ausgesprochen günstiger Finanzierungsbedingungen. Bei einem harten Wettbewerb unter den Finanzierungsinstituten waren die Zinsen anhaltend niedrig, und es gab zunehmend auch für längere Finanzierungszeiträume Möglichkeiten. Da das Wachstum der Schuldenaufnahme deutlich größer war als das der Einkommen, verschuldeten sich die europäischen Haushalte verstärkt. Einige Finanzierungsinstitute versuchten daher in den letzten Jahren, die durch den Immobilienerwerb hervorgerufene Verschuldung europäischer Haushalte durch die Vergabe länger laufender Wohnungsbau-darlehen etwas zu erleichtern.

So wurden in den skandinavischen Ländern, aber auch in Großbritannien und Spanien, Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren und länger angeboten. In Frankreich und Italien, wo die Laufzeiten im Allgemeinen bislang deutlich kürzer waren, versuchten die Banken, die abnehmende Zahlungsfähigkeit der Haushalte dadurch zu kompensieren, dass sie nun eine Verlängerung der Rückzahlungszeiträume anboten. Zwischen 2003 und 2007 erhöhte sich auf diese Weise die durchschnittliche Darlehenslaufzeit in diesen Ländern um rund sechs Jahre. In Spanien war der Anstieg hingegen weit weniger ausgeprägt, obwohl einige Institute sogar Darlehen mit einer Laufzeit von 50 Jahren anboten.

Die Banken sind mittlerweile jedoch erheblich risikoscheuer geworden. In einigen Ländern (Österreich, Dänemark, Frankreich, Italien und Portugal) ist auch eine signifikante Zunahme der Haushalte zu registrieren, die in Zahlungsverzug geraten sind. Die Schönwetterperiode auf den Finanzierungs-märkten dürfte sich im Verlauf des Jahres 2007 dem Ende zugeneigt haben. Wieder steigende Langfristzinsen sowie eine Erhöhung der Margen bei den Vermittlungsprovisionen zeigen unmissverständlich an, dass sich der Markt abgeschwächt hat. Das Risikobewusstsein der Banken hat sich merklich erhöht, was sich in einer Verschärfung der Kreditbedingungen niederschlägt. Das Volumen der Kreditvergaben ist bereits rückläufig: Sie dürften schon 2007 um rund 12% abgenommen haben. Nach den Expertenschätzungen werden 2008 ein Rückgang um 7% und 2009 voraussichtlich ein weiterer von etwa 2% folgen.

### Schrumpfende Kreditvergaben ...

Dabei wird ein umso kräftigerer Rückgang erwartet, je stärker das Wachstum in den Jahren zuvor ausfiel. Es überrascht daher nicht, dass für die drei Jahre 2007 bis 2009 in Spanien mit einer Verringerung der Kreditvergaben um über ein Drittel (36%) gerechnet wird. Aber auch in Portugal (25%),

Italien (19%), Irland (12%) und den Niederlanden (10%) wird noch von zweistelligen Rückgängen ausgegangen.

In den meisten europäischen Ländern wurde der Anstieg der Wohnungsnachfrage auch von gestiegenen Preisen auf den Immobilienmärkten getragen. Zwischen 2001 und 2007 war in Spanien und Großbritannien ein enormer Preisanstieg zu beobachten: Die Preise für Wohnimmobilien erlebten in diesem Zeitraum mehr als eine Verdreifachung. In Frankreich, Irland, Norwegen, Portugal, Dänemark und Schweden lagen die Steigerungsraten immerhin noch zwischen 70 und 100%. In Deutschland legten die Preise für Immobilien dagegen kaum zu.

In vielen Ländern dürfte es in den nächsten Jahren voraussichtlich zu Preisrückgängen kommen. Den Prognosen zufolge wird dies 2008 und 2009 vor allem in Spanien, Frankreich und Irland der Fall sein. Damit entfällt in diesen Ländern ein wichtiger stimulierender Faktor für die Wohnungsnachfrage.

Die dämpfenden Einflüsse, die von verschärften Kreditbedingungen und sinkenden Immobilienpreisen in den nächsten Jahren ausgehen, werden – zumindest in einigen Ländern – von positiven demographischen Einflussfaktoren überlagert. Diese dürften jedoch kaum stark genug sein, um die Oberhand zu gewinnen. So erhöhte sich beispielsweise in Irland allein in den letzten 15 Jahren die Bevölkerung von 3,5 auf 4,2 Millionen; die durchschnittliche jährliche Zuwachsrate betrug dabei seit 2000 fast 2%. Aber auch in den drei großen südeuropäischen Ländern waren erhebliche Zuzüge zu verzeichnen. Die Bevölkerung in Spanien wuchs – im Wesentlichen bedingt durch Zuzüge – seit 2000 um rund 600 000, in Italien um rund 300 000 und in Frankreich um rund 350 000 pro Jahr, was einer durchschnittlichen Zunahme der Bevölkerung um 1,2, 0,7 bzw. 0,6% p.a. entsprach.

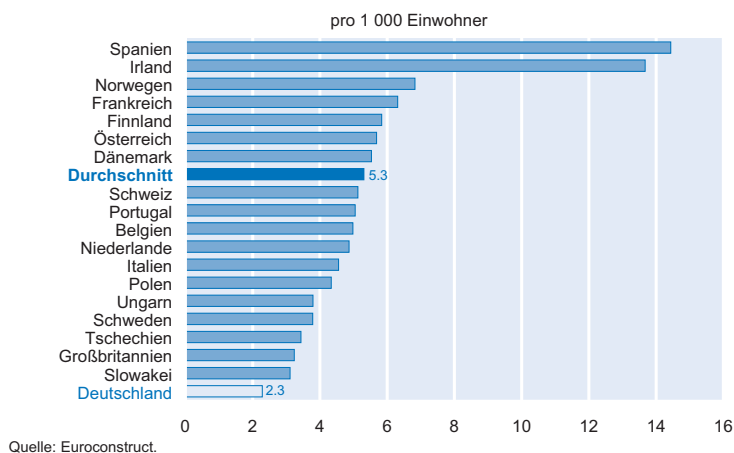
Rund zwei Drittel der Bevölkerungszunahme in den westeuropäischen Ländern wird sich im Prognosezeitraum 2008 bis 2010 weiterhin in Spanien, Frankreich und Italien abspielen. Hier wird sich die Bevölkerung pro Jahr um insgesamt gut 1 Million erhöhen. Dagegen wird in Deutschland – aber auch in Polen und Ungarn – mit einer leicht schrumpfenden Bevölkerung gerechnet.

### ... aber weiterhin Zunahme der Zahl der Haushalte

Wesentlich wichtiger für die Wohnungsnachfrage sind allerdings die Entwicklung der Privathaushalte sowie deren Versorgungsgrad mit Wohnungen. Hier ist in allen 19 Euro-construct-Ländern weiterhin mit einer Zunahme zu rechnen. Sie fällt im Zeitraum 2008 bis 2010 mit einem Plus von fast



**Abb. 7**  
**Wohnungsfertigstellungen, 2008/10**



9% prozentual am höchsten in Irland aus. In absoluter Betrachtung wiegen jedoch die 870 000 Haushalte, die allein in Frankreich in den kommenden drei Jahren per saldo als zusätzliche Nachfrager erwartet werden, deutlich mehr. Aber auch in Großbritannien, Spanien und Italien wird die Zahl der Haushalte bis 2010 noch um rund 600 000 bis 700 000 zunehmen. Von den größeren westeuropäischen Ländern muss sich lediglich Deutschland mit einem kleinen Anstieg um rund 70 000 Haushalte begnügen.

Bei einem Vergleich der zukünftigen Wohnungsfertigstellungen je Einwohner stehen weiterhin Spanien und Irland unangefochten an der Spitze. Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010 dürften in diesen beiden Ländern jeweils rund 14 Wohnungen je 1 000 Einwohner fertiggestellt werden – bei einem Durchschnittswert für alle 19 Euroconstruct-Länder von 5,3 (vgl. Abb. 7). Nach Norwegen, wo erst seit 2007 die Wohnungsbautätigkeit signifikant erhöht wurde, liegt Frankreich bereits auf dem vierten Rang.

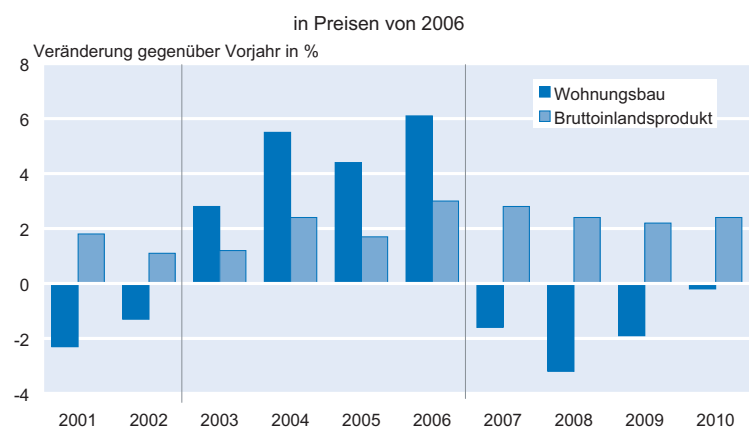
Im unteren Drittel befinden sich alle osteuropäischen Länder. Dort hat der Wohnungsbau, trotz aller staatlicher Bemühungen, noch lange nicht das europäische Durchschnittsniveau erreicht. In Großbritannien wird in den drei Jahren bis 2010 der europäische Durchschnittswert bei weitem verfehlt. Dabei ist bemerkenswert, dass in Großbritannien schon seit jeher der Wohnungsneubau keine besonders große Rolle spielt. Das heißt, die für den Zeitraum 2008 bis 2010 durchschnittlich prognostizierten rund drei Fertigstellungen je 1 000 Einwohner entsprechen sogar etwa dem Durchschnittswert der letzten 20 Jahre.

### Mittelfristig gute Chancen für den Wohnungsneubau in Deutschland

Das Schlusslicht bildet Deutschland. Nach den vorliegenden Prognosen für die Wohnungsfertigstellungen bis 2010 werden durchschnittlich nur 2,3 neue Wohnungen je 1 000 Einwohner errichtet. Dies ist weniger als die Hälfte des europäischen Durchschnittswertes. Ähnlich kleine Werte gab es nur in Schweden sowie in Tschechien und der Slowakei vereinzelt in den neunziger Jahren. Dieser Tiefstwert seit mehr als 50 Jahren birgt somit auch eine Chance: Es kamen viele verschiedene Einflussfaktoren zusammen, die letztlich dafür sorgten, dass die Wohnungsbautätigkeit auf einen bislang unvorstellbar geringen Umfang zusammengeschrumpfen ist. Extremsituationen haben niemals lange Bestand. Spätestens 2010 wird es daher wieder zu einer sichtlichen Belebung bei der deutschen Wohnungsnachfrage kommen.

Die Fertigstellungsdaten sind ein der konjunkturellen Entwicklung nachlaufender Indikator. So übertraf der Anstieg des Wohnungsneubauvolumens in den Jahren 2003 bis 2006 mit durchschnittlich + 4,7% den des Bruttoinlandsprodukts (+ 2,0%) ganz erheblich (vgl. Abb. 8). Ab 2007 werden die Neubauaktivitäten jedoch wieder schrumpfen. Der starke Anstieg bei den Fertigstellungen setzte jedoch erst im Jahr 2004 ein – und währte bis 2007, so dass die Fertigstellungen ganz offensichtlich der Entwicklung des Bauvolumens um rund ein Jahr »nachlaufen«. Berücksichtigt man die umfangreichen Rückgänge des Bauvolumens, die für 2008 und 2009 prognostiziert werden, so sollte es nicht überraschen, wenn die Prognosen für die Wohnungsfertigstellungen

**Abb. 8**  
**Wohnungsneubau und Bruttoinlandsprodukt in Europa**



für einige Länder noch nach unten korrigiert werden müssten.

## Literatur

Euroconstruct (Hrsg.: WIFO, Wien/Österreich, 2007a), *European Construction Market Trends to 2010 – Country Report of the 64th Euroconstruct Conference*, Wien.

Euroconstruct (Hrsg.: WIFO, Wien/Österreich, 2007b), *European Construction Market Trends to 2010: Investment & Business Opportunities in Future Markets – Summary Report of the 64th Euroconstruct Conference*, Wien.

Gluch E. und L. Dorfmeister (2008), »Der europäische Tiefbau bis 2010 – stürmisches Wachstum vor allem in Mittel- und Osteuropa«, *ifo Schnelldienst* (61)1, 33–41.

Gluch E. und F. Schmidt (2007), »Boom in der europäischen Bauwirtschaft nahezu ungebrochen«, *ifo Schnelldienst* (60)16, 37–43.